Rejestry nieruchomości w państwach UE

Ranska

Z przyczyn historycznych we Francji istnieją dwa systemy ewidencji nieruchomości: system ogólny i system funkcjonujący w alzackich departamentach Bas-Rhin, Haut-Rhin i Moselle.

W tych trzech departamentach ewidencja nieruchomości prowadzona jest w księgach wieczystych przez biura ds. nieruchomości (*bureaux fonciers*), natomiast w pozostałej części Francji zadanie to wykonują służby ewidencji nieruchomości (*services de publicité foncière* – SPF), które prowadzą rejestr nieruchomości.

Jakie informacje można znaleźć w rejestrze nieruchomości i w księdze wieczystej?

W rejestrze nieruchomości (*fichier immobilier*) publikuje się akty.

Przykładowo publikuje się: każdy akt przeniesienia własności nieruchomości (np. akt sprzedaży lub podziału nieruchomości), nawet jeżeli czynność ta jest warunkowa; każdy akt przenoszący lub ustanawiający prawo rzeczowe (np. darowizna lub przeniesienie prawa użytkowania nieruchomości), orzeczenia sądowe dotyczące nieruchomości, decyzje organów administracyjnych ograniczające prawo rozporządzania nieruchomością, długoterminowe umowy najmu, klauzule ograniczające prawo własności (np. klauzule o niezbywalności) i zabezpieczenia na nieruchomości (np. zabezpieczenia hipoteczne i większość rodzajów przywilejów).

Z kolei w księgach wieczystych (*livre foncier*) regionu Alzacji-Mozeli publikuje się informacje o prawach.

Do ksiąg wieczystych wpisuje się prawo własności nieruchomości wynikające z czynności prawnej, jak również ze stanu faktycznego (np. prawo własności powstałe w wyniku zasiedzenia lub przyłączenia nieruchomości). Księgi wieczyste zawierają również informacje dotyczące prawa własności budynku (*la superficie*) oraz wszelkich innych praw rzeczowych wynikających z najmu, prawa użytkowania, prawa używania, prawa zamieszkiwania (*droit d'habitation*), służebności, przywilejów, zabezpieczeń hipotecznych, praw lokatorów i rolnika w odniesieniu do umów najmu na okres 12 lat, praw wynikających z niektórych orzeczeń sądowych itp.

W jaki sposób można uzyskać informacje zawarte w rejestrze nieruchomości i w księdze wieczystej?

Poza trzema francuskimi departamentami Bas-Rhin, Haut-Rhin i Moselle rejestr nieruchomości prowadzony jest we Francji przez służby ewidencji nieruchomości (*services de la publicité foncière* – SPF). Służby te są od siebie niezależne. Francja stopniowo zmniejsza liczbę tych służb na swoim terytorium. Wcześniej funkcjonowały 354 służby, natomiast obecnie ich liczba wynosi 120.

Osoby pragnące uzyskać informacje na temat sytuacji prawnej danej nieruchomości muszą złożyć wniosek do służby właściwej dla tej nieruchomości. Można np. uzyskać dane osobowe poszczególnych właścicieli oraz cenę kolejnych sprzedaży. Dana służba udziela wnioskodawcy informacji i wydaje odpisy zawartych w rejestrze nieruchomości aktów dotyczących nieruchomości podlegających jej właściwości lub dotyczących właściciela takiej nieruchomości. Informacje te udzielane są odpłatnie, a opłaty zależą od rodzaju i liczby wniosków. Informacje te nie są obecnie scentralizowane. W związku z tym, aby uzyskać informacje dotyczące nieruchomości podległych różnym służbom, należy zwrócić się z oddzielnym wnioskiem do każdej z tych służb.

Rejestr nieruchomości jest obecnie w pełni zdigitalizowany i skomputeryzowany. Dzięki wprowadzanemu obecnie we Francji powszechnemu systemowi informatycznemu niektórzy notariusze mają jednoczesny dostęp, za pośrednictwem serwera zarządzanego przez Najwyższą Radę Notarialną (Conseil supérieur du notariat), do danych przechowywanych przez wszystkie służby ewidencji nieruchomości we Francji. Bezpośredniego dostępu do danych z rejestru nieruchomości nie mają inni przedstawiciele zawodów prawniczych ani osoby fizyczne.

Jeżeli chodzi o departamenty Bas-Rhin, Haut-Rhin i Moselle, rejestr nieruchomości jest w pełni skomputeryzowany od 2008 r. Z danymi zawartymi w księdze wieczystej i rejestrze depozytów można swobodnie zapoznawać się zarówno na miejscu, jak i na odległość. Osoby, które zapoznają się z takimi danymi, mogą otrzymać ich odpis wydany przez kancelarię (*greffe*) lub instytucję publiczną (*établissement public*). Odpis wydawany jest przez instytucję publiczną tytułem zwykłej informacji. Informacje te udzielane są odpłatnie.

Opłaty za dostęp do danych różnią się w zależności od statusu osoby wnioskującej o dostęp. Niektórzy przedstawiciele zawodów prawniczych, np. notariusze, mają szersze prawo dostępu (możliwość przeszukiwania wszystkich danych w księgach wieczystych – dotyczących zarówno osób, jak i nieruchomości). Dostęp przez wyszukiwanie nazwiska osoby mają również inni przedstawiciele zawodów prawniczych, tacy jak adwokaci, w szczególności osoby posiadające tytuł wykonawczy lub upoważnienie sądu. Dostęp przez wyszukiwanie nieruchomości mają wszystkie zainteresowane osoby.

Ostatnia aktualizacja: 01/03/2023

Za wersję tej strony w języku danego kraju odpowiada właściwe państwo członkowskie. Tłumaczenie zostało wykonane przez służby Komisji Europejskiej. Jeżeli właściwy organ krajowy wprowadził jakieś zmiany w wersji oryginalnej, mogły one jeszcze nie zostać uwzględnione w tłumaczeniu. Komisja Europejska nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności w odniesieniu do danych lub informacji, które niniejszy dokument zawiera, lub do których się odnosi. Informacje na temat przepisów dotyczących praw autorskich, które obowiązują w państwie członkowskim odpowiedzialnym za niniejszą stronę, znajdują się w informacji prawnej.